

# TE OGH 2001/7/11 7Ob155/01x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.07.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K\*\*\*\*\* Immobilien GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wolfgang Oberhofer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Verein V\*\*\*\*\* , vertreten durch Mag. Laszlo Szabo, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen S 432.000 sA, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 8. Mai 2001, GZ 4 R 118/01m-16, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 2 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz 2, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren auf Zahlung einer Provision von S 432.000 sA für die Vermittlung des Verkaufs einer Liegenschaft statt.

Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es stützte sein Urteil auf die tragende Begründung, dass die Tätigkeit der Klägerin nicht als "adäquat kausal" (für den Vertragsabschluss) angesehen werden könne (S 13 der Berufungsentscheidung). Die Klägerin habe mit ihrem Schreiben vom 26. 5. 1999 (Beilage ./G) dargelegt, dass ein Angebot über S 13,000.000 keine Gesprächsbasis sein könne. Sie habe die Beklagte aufgefordert, zur Kenntnis zu nehmen, dass das Haus immer gleich viel koste und dass die Klägerin die Preisvorstellung genannt habe. Sollte das für die Beklagte nicht nachvollziehbar sein, werde sie gebeten, von weiteren Gesprächen mit der Klägerin Abstand zu nehmen. Die Beklagte habe daher davon ausgehen müssen, dass die Klägerin nach ihren bisherigen - erfolglos gebliebenen - Bemühungen nicht mehr bereit sei, auf die Verkäuferseite im Sinn einer Reduzierung des Kaufpreises von S 17,000.000 einzuwirken. Dass es sich dabei um eine Reaktion auf die Einschaltung eines weiteren Immobilienmaklers durch die Beklagte gehandelt habe, sei deshalb irrelevant, weil die Beklagte hiezu mangels Alleinvermittlungsauftrags berechtigt gewesen sei. Die Klägerin habe nach ihrem Schreiben vom 26. 5. 1999 offenbar keine Basis mehr zur Zusammenarbeit zwischen den Parteien gesehen. Das habe von der Beklagten nur dahin verstanden werden können, dass die allenfalls bestehende Vertragsbeziehung damit beendet werden sollte. Die Beklagte habe dies offenbar akzeptiert, indem sie die Dienste der Klägerin nicht mehr in

Anspruch genommen, sondern mit der Verkäuferseite direkte Verhandlungen aufgenommen habe, ohne dass in der Zwischenzeit ein Provisionsanspruch begründender Tatbestand verwirklicht worden wäre, weil (bis dahin) eine Einigung zwischen dem Liegenschaftseigentümer und der Beklagten an den unterschiedlichen Preisvorstellungen gescheitert sei. Daran könne auch der abschließende Hinweis (im Schreiben Beilage ./G) auf den Provisionsanspruch (im Fall eines Ankaufs der Liegenschaft) nichts ändern. Das Pochen darauf erscheine vielmehr geradezu treuwidrig, wenn die Klägerin (letztlich, wie die Entwicklung gezeigt habe, zu Unrecht) offenbar ihre Bemühungen zur Reduzierung des Kaufpreisanbotes wegen angeblicher Aussichtslosigkeit habe einstellen wollen und andererseits eigene Initiativen der Beklagten als vereinbarungswidrig qualifiziert und zum Anlass der Aufkündigung der Zusammenarbeit genommen habe. Der Kauf sei schließlich nur durch mehrere Monate andauernde direkte Verhandlungen zwischen den späteren Vertragsparteien zustande gekommen, in denen die Beklagte die entscheidungswesentliche Verringerung des Kaufpreises um die beträchtliche Differenz von S 17,000.000 auf S 15,000.000 erwirken haben können. Dass die Verkäuferseite zu Jahresende 1999 bereit gewesen wäre, auch ein Anbot der Klägerin über S 15,000.000 zu akzeptieren, ändere daran nichts, da diese ein solches nicht mehr erstattet habe und offenbar auch nicht habe erstatten wollen. Es könne unter diesen Umständen auch nicht gesagt werden, dass die Beklagte durch ihre Bemühungen den berechtigten Provisionsanspruch der Klägerin habe unterlaufen wollen.

Die gegen diese Entscheidung erhobene ao Revision ist unzulässig.

### **Rechtliche Beurteilung**

Zunächst ist auf die Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des berufsgerichtlichen Verfahrens und der Nichtigkeit des angefochtenen Urteils (Pkt 2 und 3 der ao Revision) einzugehen:

Die Revisionswerberin verkennt, dass das Berufungsgericht seiner Entscheidung ohnehin die nach dem Ersturteil maßgebenden (auf S 12 f der Berufungsentscheidung zusammengefassten) Tatsachen - so auch den Inhalt des Schreibens Beilage ./G - zugrunde legte. Vor dem Hintergrund dieser Feststellungen gelangte das Berufungsgericht zur Verneinung der adäquaten Kausalität der Vermittlungstätigkeit der Klägerin für den schließlichen Vertragsabschluss mit dem Liegenschaftseigentümer, wobei es ausdrücklich darauf hinwies, dass es für den Provisionsanspruch nicht auf "irgendeine Kausalität" ankomme (S 13 der Berufungsentscheidung). Der gegen das Berufungsgericht erhobene Vorwurf, zufolge "Abänderung bzw Ergänzung" des Sachverhalts bzw in Widerspruch zu den übernommenen erstgerichtlichen Feststellungen von einem (endgültigen) Scheitern der (ursprünglichen) Vertragsverhandlungen ausgegangen zu sein (S 13 der ao Revision), der also dahin geht, ohne Beweiswiederholung schon die natürliche Kausalität verneint zu haben, ist daher unberechtigt:

Hier entgeht der Klägerin, dass zwischen der natürlichen Kausalität als Tatfrage und der adäquaten Kausalität als reine Rechtsfrage unterschieden werden muss (10 ObS 215/00s mwN; RIS-Justiz RS0022582; zuletzt: 1 Ob 102/00g).

Was aber die für das Entstehen des Provisionsanspruches entscheidende Frage betrifft, ob zwischen der Tätigkeit der Klägerin und dem Zustandekommen des Geschäftes ein adäquater Kausalzusammenhang besteht (RIS-Justiz RS0062878; zuletzt 1 Ob 260/00t), entspricht es stRsp des Obersten Gerichtshofes, dass etwa auch die Frage, ob ein Schaden noch adäquate Folge des schädigenden Verhaltens ist, im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO aufwirft, weil dabei die Umstände des Einzelfalles maßgebend sind und der Lösung der Rechtsfrage keine über den Anlassfall hinausgehende Bedeutung zukommt (1 Ob 102/00g mwN; RIS-Justiz RS0110361; zuletzt 1 Ob 65/01t). Adäquitätsfragen sind daher nur dann revisibel, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer gravierenden Fehlbeurteilung beruht (RIS-Justiz RS0110361 [T4]). Dies gilt auch für die Frage nach der adäquaten Verursachung eines bestimmten Vermittlungserfolges durch die Tätigkeit eines Immobilienmaklers; hängt doch auch diese Beurteilung ganz von den besonderen Umständen des Einzelfalles ab (1 Ob 102/00b; zur Verdienstlichkeit des Marklers zuletzt: 5 Ob 48/01x). Was aber die für das Entstehen des Provisionsanspruches entscheidende Frage betrifft, ob zwischen der Tätigkeit der Klägerin und dem Zustandekommen des Geschäftes ein adäquater Kausalzusammenhang besteht (RIS-Justiz RS0062878; zuletzt 1 Ob 260/00t), entspricht es stRsp des Obersten Gerichtshofes, dass etwa auch die Frage, ob ein Schaden noch adäquate Folge des schädigenden Verhaltens ist, im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufwirft, weil dabei die Umstände des Einzelfalles maßgebend sind und der Lösung der Rechtsfrage keine über den Anlassfall hinausgehende Bedeutung zukommt (1 Ob 102/00g mwN; RIS-Justiz RS0110361; zuletzt 1 Ob 65/01t). Adäquitätsfragen sind daher nur dann revisibel, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer gravierenden Fehlbeurteilung beruht (RIS-Justiz

RS0110361 [T4]). Dies gilt auch für die Frage nach der adäquaten Verursachung eines bestimmten Vermittlungserfolges durch die Tätigkeit eines Immobilienmaklers; hängt doch auch diese Beurteilung ganz von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab (1 Ob 102/00b; zur Verdienstlichkeit des Maklers zuletzt: 5 Ob 48/01x).

Den Ausführungen in der Zulassungsbeschwerde ist daher zu erwidern, dass der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen hat, ein Anspruch auf Vermittlungsprovision bestehe dann nicht, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft - wie hier - erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers ausschließlich aufgrund anderer Umstände - wie etwa durch eine spätere Tätigkeit einer dritten Person - zustandekomme, und dass überdies bereits klargestellt ist, dass die bloß als natürliche Kausalität zu wertende Tatsache eines ohne das Einschreiten des Vermittlers unterbliebenen Kontakts der späteren Vertragspartner einem Anspruch auf Vermittlungsprovision wegen des Erfordernisses der Verdienstlichkeit nicht als taugliche Grundlage dienen könne (zuletzt: 1 Ob 260/00t mwN).

Im angefochtenen Urteil wird der durch diese Grundsatzrechtsprechung des Obersten Gerichtshofes eröffnete Spielraum bei der Beurteilung von Adäquitätsfragen nicht überschritten.

Die außerordentliche Revision war daher zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E62192 07A01551

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0070OB00155.01X.0711.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20010711\_OGH0002\_0070OB00155\_01X0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)